

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
יואב אינגבר	ענבל זוסמן	אלון וילנר
אליעד ישראל	יוני אייזן	אופיר לוי
סמדר גל	כרמל מיכאלי	שרית ויור
לירז גונן-אללוף		



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | www.hs-law.org | 03-5259051

21.01.19
ט"ו בשבט תשע"ט

חוזר משרד 01/19 (מקרקעי ישראל) – החלטה 1560: עדכונים בתעסוקה בהתיישבות

ככלל, ביצוע עסקאות תעסוקה במקרקעין המוכרים על ידי רשות מקרקעי ישראל במסגרת חוזים חקלאיים אפשרי במקרים בהם הדבר ניתן על פי תניות מיוחדות בחוזה או בהתאם להחלטה 1560. החלטה 1560 החליפה שורה ארוכה של החלטות עבר, ביניהן החלטות 441, 717 ו-949.

ההחלטה חלה רק על מקרקעין המוכרים בחוזי משבצת לאגודה שיתופית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית המוכרים לה מקרקעין כמשבצת, והיא קובעת תנאים מגבילים לעסקאות וזאת, בין היתר, לגבי היקף העסקאות (תקרה של דונמים) לאגודה וכן לגבי זהות החוכר בעסקה החדשה ביעוד החדש (האגודה או תאגיד בו האגודה הינה בעלת שליטה, ראו להלן).

להלן התייחסות לחלק מהשינויים בהחלטה 1560:

נקבע כי פרויקט לתעסוקה המוקם באתר שסומן לשימור בתוכנית לתעסוקה שאושרה כדין על ידי ועדת תכנון יהיה זכאי להקלה לענין מגבלת מכסת הדונמים של היישוב, כך שיחשבו כ-10% בלבד משטח העסקה. בנוסף, בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת השטח המרבי אם הישוב מיצה את מכסת השטח או אם הוא צפוי לחרוג ממנה בעקבות העסקה.

ההגדרה למבנה לשימור הינה: "בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, שהוקם/מו בין השנים 1700-1958, וסביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון וועדות המשנה שלו הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית וסומנו ככאלו בתכנית שאושרה כדין על ידי ועדת תכנון".

נציין כי בשנים האחרונות, עם עריכת תכניות מתאר מעודכנות למושבים וקיבוצים אנו נתקלים יותר ויותר ברצונם של הישובים וועדות התכנון לפעול לשימור מבנים, רצון שנתקל פעמים בקושי הכלכלי לשמור על המבנה. השינוי בהחלטה זו בהחלט יסייע בשמירה על יותר מבנים ומכאן חשיבותו.

יחד עם זאת, אין עדיין מענה לאותם מקרים בהם המבנים לשימור מצויים בתחום חלקה א' של הנחלה, במושב עובדים.

הגדרת מכסת הדונמים התעדכנה והפכה ליותר מדויקת והיא כיום כדלהלן:

שטחן המרבי של עסקאות למטרת תעסוקה (להלן- השטח המרבי) יהיה כדלקמן:

בישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית או קו עימות- עד 60 דונם נטו (ירד המונח "מרכז הארץ" לאור קיומם של ישובים בפריפריה שאינם באזורי עדיפות לאומית).

בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' עד 80 דונם נטו (נגרעו "יישובי מרחב התפר").

בישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות- עד 120 דונם נטו" (גריעה של "רמת הגולן").

נקבע כי איזור העדיפות הלאומית לענין סעיף זה הוא אזור העדיפות למגורים. לקביעה זו השלכה גם במקום בו שטח המיועד לתעסוקה אינו בתוך הישוב אלא במיקום מרוחק. כוונת מועצת מקרקעי ישראל היתה לסייע לישובים בהתאם למיקום החברים באגודה ולא הקרקע.

נקבע כי מספר אגודות הפועלות בישוב אחד יהיו זכאיות רק למכסת תעסוקה אחת לישוב.

עיקרון חשוב נוסף שנקבע הינו כי עסקאות שנעשו בפטור ממכרז לפי החלטה 1426 (כיום 1470) לא ייספרו במניין השטחים וכי פדיון שטח ששונה ייעודו לתעסוקה, שיווקו על ידי רמ"י נתון לשיקול דעת הרשות ויבוא ככלל רק מקום בו התוכנית אינה ביוזמת היישוב או קיימת חשיבות ציבורית במימוש התוכנית. המשמעות: הסרת חשש של ישובים כי כל תכנון שחורג מהמכסה על פי החלטה יביא בהכרח לשינוק הקרקע העודפת על ידי רמ"י במכרז.

נקבע עיקרון "היוון קטן" של דמי שימוש בשימוש חורג. התשלום במקרה של שימוש חורג הינו שנתי, לפי אחוז משווי הקרקע לשימוש חורג, בשיעורים של 2%, 3% או 5% מערך הקרקע לשימוש חורג. ההחלטה מבהירה כי במקרה של הסדרת שימוש חורג ישולם לרמ"י תשלום מראש, מהוון, של מספר שנות השימוש החורג כפול שווי הקרקע לשימוש חורג, כפול מקדם היוון.

בנוסף, ההחלטה מבהירה את זכותה של אגודת ישוב להעביר זכויותיה בתאגיד לאחר, ובתנאי שלאחר ההעברה התאגיד ימשיך לעמוד בתנאי "בעל שליטה" (מינימום 26% של האגודה בהון המניות הנפרע, זכות למנות מנהלי התאגיד וקבלת רווחי התאגיד). בהקשר לכך נציין כי ההחלטה אינה מתייחסת למצב בו תאגיד בו האגודה הינה בעלת שליטה מוכר את זכויותיו לתאגיד אחר בו האגודה הינה בעלת שליטה, מצב שגם בו, לדעתנו, אין פגיעה בעקרונות ההחלטה.

עו"ד חגי שבתאי, מחבר הספר מקרקעי ישראל- חקיקה ודינים, מרצה בסוגיות של מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה.

* האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.